



# Капитальный ремонт МКД, как драйвер социально-экономического развития России

2018

# Энергоэффективность

## Первый в России энергоэффективный дом, сертифицированный немецким институтом Passive House



Authorised by:  
Passivhaus Institut  
Dr. Wolfgang Feist  
Rheinstr. 44/46  
D-64283 Darmstadt



### Zertifikat

für das Projekt  
"das erste Passivhaus in Russland"

gebaut von ZAO "MOSSTROJ-31" in Butovo (Moskau)

Die Planung des Gebäudes erfüllt die vom Passivhaus Institut vorgegebenen Kriterien für Passivhäuser, wenn das Gebäude in Freiburg/Deutschland gebaut wäre.

Das Gebäude hat einen rundum ausgezeichneten Wärmeschutz und bauphysikalisch hochwertige Anschlussdetails. Der sommerliche Sonnenschutz wurde bedacht.

Das Haus verfügt über eine kontrollierte Wohnlüftung mit hochwertigen Filtern, hocheffizienter Wärmerückgewinnung und niedrigem Stromverbrauch. Dadurch werden eine hohe Innenluftqualität und zugleich ein niedriger Energieverbrauch erreicht.

Der Heizwärmebedarf beträgt bei diesem Gebäude

**24 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr**

Der gesamte jährliche Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Haushaltsstrom zusammen beträgt bei Standard-Nutzung

**109 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr**

Die Gebäudehülle besitzt eine sehr gute Luftdichtheit. Der Luftwechsel über die Gebäudehülle wird bei 50 Pascal Druckdifferenz begrenzt auf

**0,6 je Stunde bezogen auf das Gebäudevolumen.**

ausgestellt, Weitrau den 28.09.2011

DI (FH) Florian Lang  
Zertifizierter Passivhausplaner  
Geschäftsführer Herz&Lang GmbH

Authorised by:  
Passivhaus Institut  
Dr. Wolfgang Feist  
Rheinstr. 44/46  
D-64283 Darmstadt



# Первый в России энергоэффективный дом, сертифицированный немецким институтом Passive House

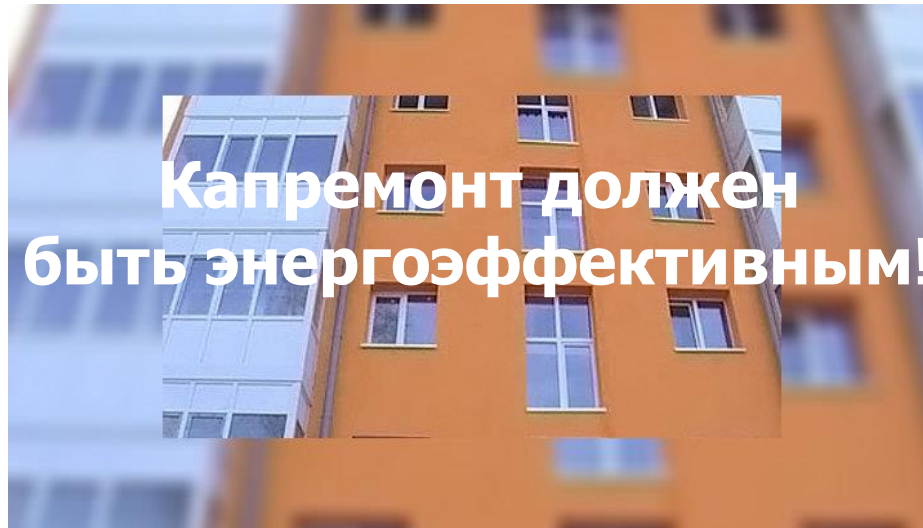


**Жилой дом площадью 246м<sup>2</sup>, построен из несъемной опалубки из пенополистирола. Контур здания дополнительно утеплен инновационным утеплителем Неопор (300мм). Установлены тепловые насосы для получения энергии на отопление, освещение и т.п. Также установлена система рекуперации с подогревом воздуха зимой и охлаждением летом. Потребление энергии на все нужды дома – до 24кВт\*ч на 1м<sup>2</sup> в год, что в 2-4 раза эффективней любого типового дома.**



# Капитальный ремонт

**Россия – северная страна.**



**Утепление домов в обязательном порядке, с применением инновационных материалов отечественного производства**

# Капитальный ремонт

**«Свыше двух миллиардов квадратных метров жилой площади в стране нуждаются в ремонте, а миллиард — в немедленном ремонте».**

По словам главы государства, ежегодно в России ремонтируют 50-70 млн. квадратных метров. Если темпы ремонта останутся прежними, подчеркнул президент, количество аварийного жилья будет расти в «геометрической прогрессии».

**«Этот вопрос болезненный, с ним нужно разбираться».**

***В.В. Путин***



# Капитальный ремонт

## Объёмы требуемых работ

Внешние работы  
по утеплению и  
ремонту

Средняя  
стоимость 1м<sup>2</sup> -  
3000руб.

1млрд.м<sup>2</sup> х  
3000руб.=  
3трлн.руб.

Внутренние  
работы по  
ремонту

Средняя  
стоимость 1м<sup>2</sup> -  
3000руб.

1млрд.м<sup>2</sup> х  
3000руб.=  
3трлн.руб.

Таким образом стоимость работ  
по проведению капитального  
ремонта в МКД, за 1 млрд. м<sup>2</sup>  
составляет 6 трлн., руб.  
Соответственно за 2 млрд. м<sup>2</sup>,  
объём работ составляет – 12  
трлн. рублей!

Промышленность не загружена

(30% промышленных предприятий и  
30% строительных компаний -банкроты.)



Капитальный ремонт производится в очень  
медленном темпе

(количество жилья нуждающегося в ремонте  
постоянно растёт)

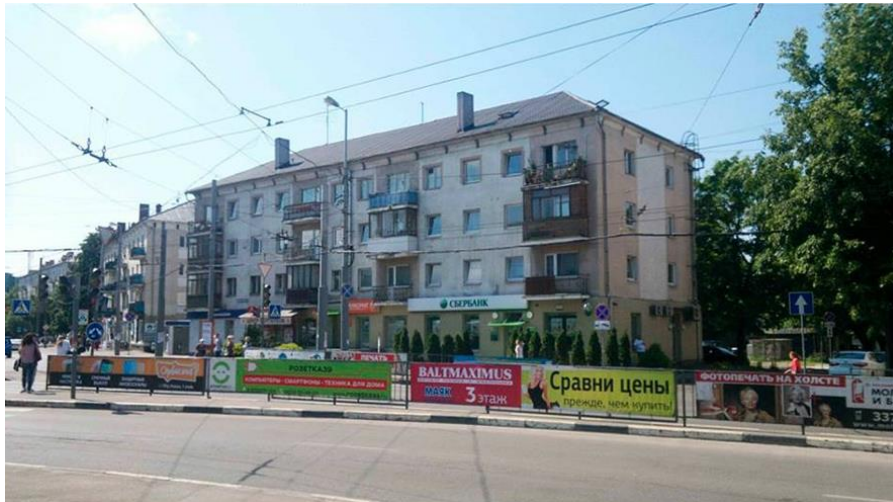


# Капремонт в России



Самостоятельное утепление собственниками своих квартир

Проведение капитального ремонта в г. Калининграде

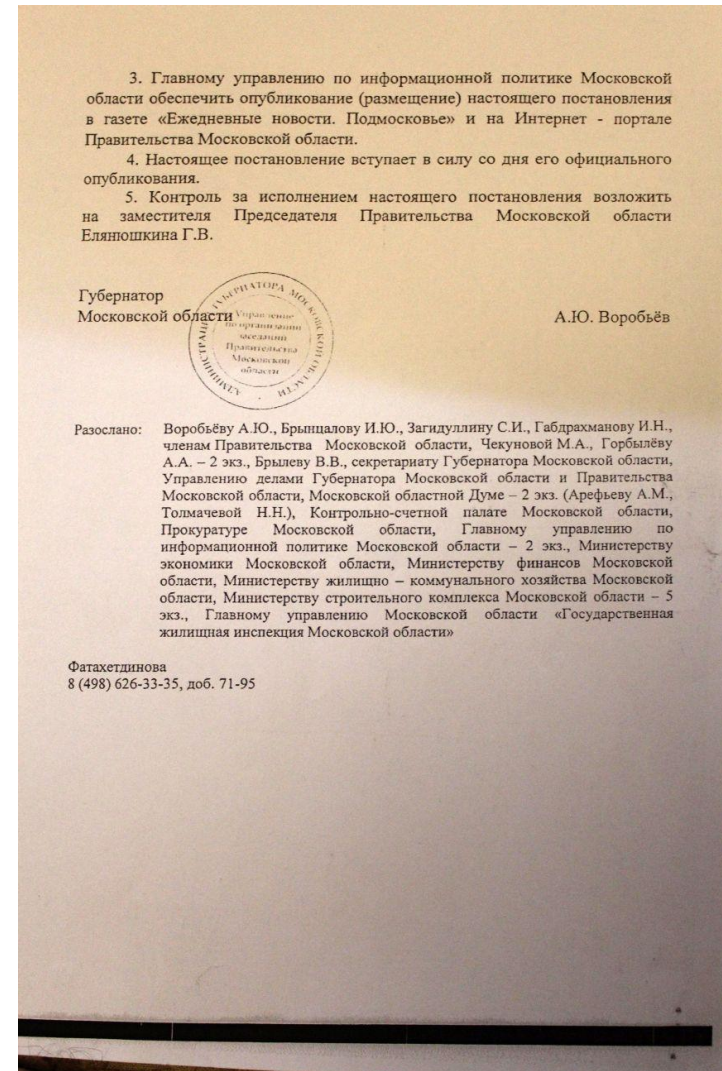
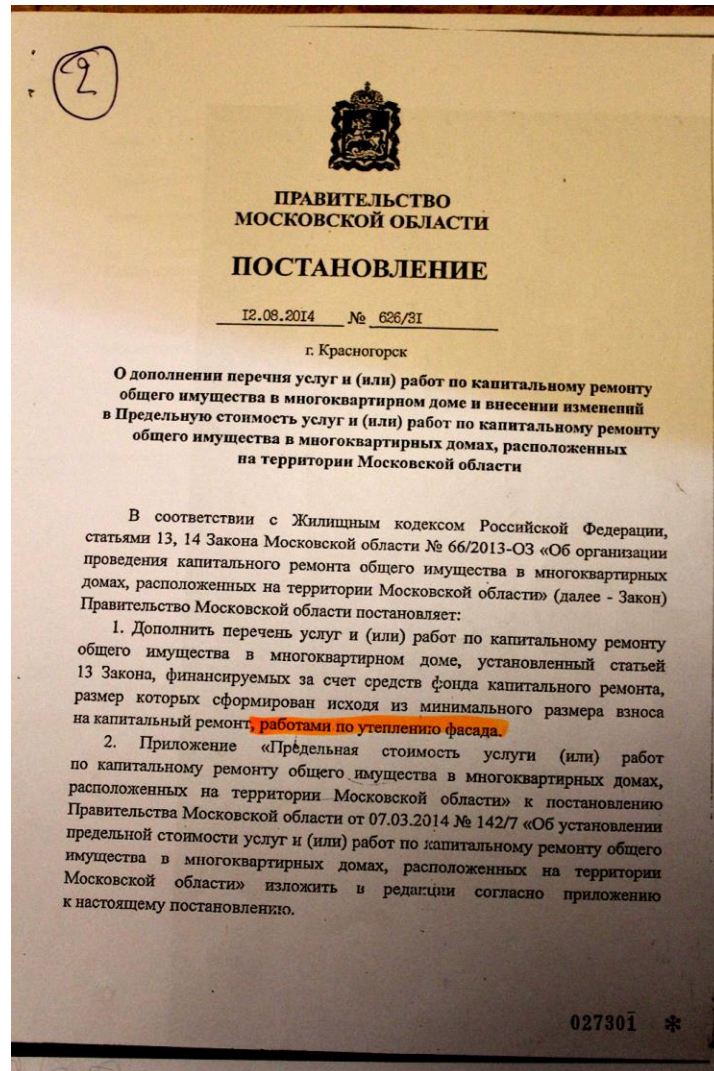


## Акцентирование на проблемах капремонта



**Воробьёв А.Ю. – Губернатор  
Московской области**

## Постановление Правительства Московской области



## Капитальный ремонт в цифрах по состоянию на 1 апреля 2018 года

На территории «Московской области» в региональные программы капитального ремонта общего имущества включено:

Многоквартирных домов	- 44 757 ед.
общей площадью	- 151.55 млн кв.м.

### В 2017 году был выполнен капитальный ремонт:

количество жилых домов	- 3 500 МКД
общей стоимостью	- 18 260 млн. руб.

### В 2018 году запланирован капитальный ремонт:

по плану 2018 года	- 2 632 МКД
площадью	- 8 933.79 тыс.кв.м.
общей стоимостью	- 14 128.18 млн. руб.

### В 2018 году завершен капитальный ремонт:

по плану 2018 года	- 0 МКД
площадью	- 0.00 тыс.кв.м.
стоимость выполненных работ	- 2 696.35 млн руб.

собрано средств собственников в 2018 г.	- 2 594.92 млн руб.
процент собираемости	- 91.68%





\* По данным ГК Фонда содействию реформирования ЖКХ

- ❑ Основным аргументом не выполнения Федерального закона №261-ФЗ является - **нехватка средств**



 **ВЫПУСК НАРОДНЫХ ЦЕЛЕВЫХ ЦЕННЫХ  
БУМАГ В ВИДЕ ОБЛИГАЦИЙ**

## Факторы успеха привлечения средств при потенциальном размещении целевых облигаций

-  Доходность равная или выше банковских депозитов (+ 0.5-2% годовых)
-  100% гарантия возврата вложенных средств (по типу АСВ)
-  Реклама в СМИ
-  Государственные гарантии на региональные облигации

# Капитальный ремонт

## Промышленность загружена

(увеличение рабочих мест, рост налоговых отчислений)






Капитальный ремонт  
производится в ускоренном  
темпе, высокого качества!

(улучшение качества жизни  
населения, социальный  
эффект)



## Контроль использования

-  Отдельные счета по аналогии с механизмом, предусмотренным в 275-ФЗ от 29.12.2012г. «О государственном оборонном заказе»
-  Уполномоченные банки (крупные банки с капиталом более 100 млрд. руб.)
-  «Меченные» деньги
-  Генподрядчик выбирает уполномоченный банк, открывает в нём спецсчёт, а субподрядчики открывают счета в том же банке. Таким образом, банк контролирует всю цепочку взаиморасчётов

## **Выгоды**

### **Население**

Более комфортное жильё 2/3 населения, занятость,  
Улучшение качества уровня жизни

---

### **Бизнес строительного сектора:**

Долгосрочный рост портфеля заказов,  
для малого и среднего бизнеса страны

### **Промышленные предприятия**

Рост объёмов производства

### **Строительные компании**

Перераспределение в пользу новых проектов,  
рост промышленного и строительного сектора

---

### **Финансовый сектор**

Увеличение оборотов, привлечение средств  
в экономику страны

---

### **Общество в целом**

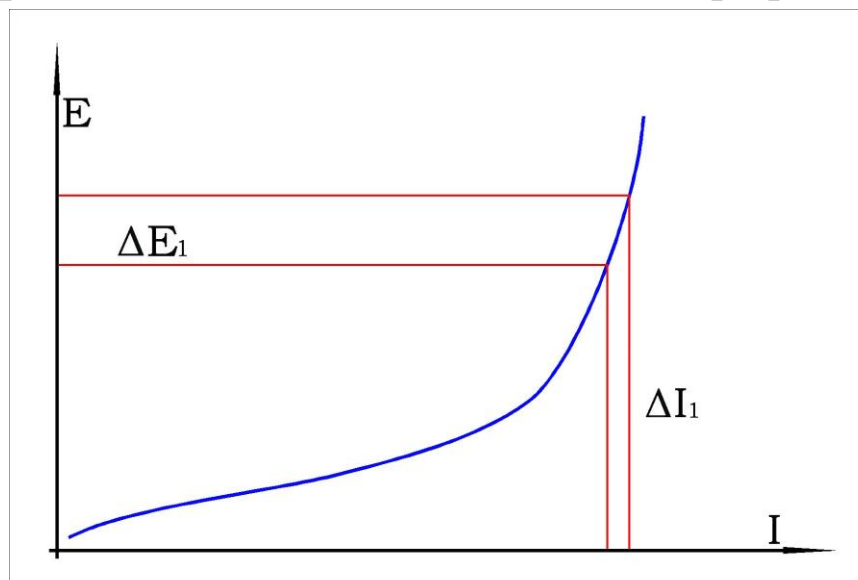
Эстетическое преображение  
городов, улучшение экологии,  
увеличение эффективности

---

### **Государство**

Увеличение налоговой базы, мультипликативный эф.  
Социальный эффект

## Мультипликативный эффект



$E$  - Объемы национального производства  
 $I$  - Инвестиции  
 $\Delta I_1$  - Изменение инвестиционной активности  
 $\Delta E_1$  - Изменение объёмов национального пр-ва

Согласно макро-экономическим исследованиям можно считать, что мультипликативный эффект от генерации доходов всех сопряжённых уровней производства на 1 рубль работ по капремонту – 1,66 рублей дополнительных доходов.

# Социальный эффект





**- Общественное признание;**



**- Информационная поддержка;**



**- Поощрение от органов местного самоуправления до высших наград государства ;**



**- Инвестиции в будущее поколение;**

## Благоустройство центров городов с архитектурным и историческим наследием

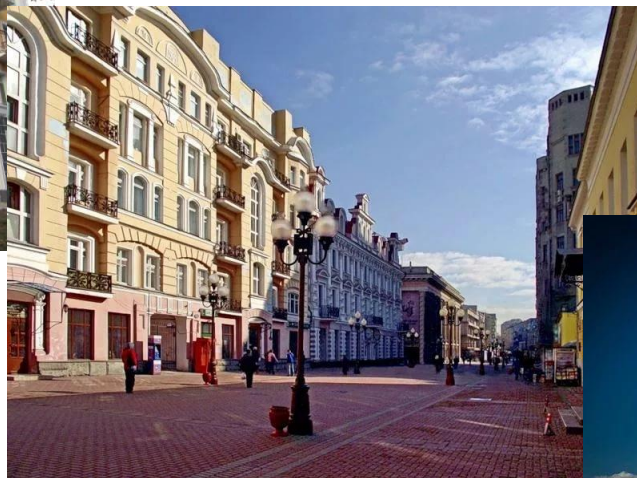
На примере строительства культурно-развлекательного центра «Остров Мечты», предлагаем рассмотреть возможность применения фасадный архитектурно-декоративных элементов на зданиях, имеющих историческую ценность, а также преобразования типовых зданий и сооружений.







**Красивый дом. Красивая улица.  
КРАСИВАЯ СТРАНА.**





## Мы благодарны за консультации, советы и конструктивную критику:

- Российский союз строителей;
- Институт экономики РАН;
- Институт экономики города;
- РАНХиГС;
- Фонд экономических исследований Михаила Хазина;
- Мордовский государственный университет;
- Пензенский государственный университет архитектуры и строительства;
- Московский государственный строительный университет;
- Ассоциация региональных операторов капитального ремонта.

**Спасибо за внимание!**

**E-mail: [Kh.Shota@gmail.com](mailto:Kh.Shota@gmail.com)**

**+7 (495) 797-31-31**